



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elisa Boinaga

CF:BNGLSE87D70L500R
con studio in URBANIA (PU) Via A. De Gasperi
telefono: 3495020790
email: boinagaelisa@gmail.com
PEC: elisa.boinaga@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SASSOCORVARO via Nuova 128, frazione Mercatale , della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso ufficio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano sottotetto. L'edificio pre 1967, ha struttura in muratura portante, con solaio di copertura in latero-cemento, esternamente si presenta intonacato in buone condizioni. La posizione risulta dietro la piazza di Mercatale di Sassocorvaro.

L'ufficio ha un'accesso indipendente attraverso una vetrina rientrante e serranda scorrevole orizzontalmente. Sopra l'ingresso è presente l'insegna pubblicitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 17 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 275,01 Euro, indirizzo catastale: via Nuova, 128, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.200,00
Data della valutazione:	20/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2008 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 13241/4724 di repertorio, iscritta il 12/06/2008 ai nn. 4043/993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/08/2023 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 433 di repertorio, trascritta il 04/09/2023 ai nn. 5025/3943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/11/1991 a firma di Dott. Cadiero ai nn. 4893 di repertorio, registrato il 11/12/1991 ai nn. 1394

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5847/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi relativi al recupero di edificio preesistente , presentata il 16/09/1991 con il n. 5847 di protocollo, rilasciata il 26/10/1991 con il n. 5847 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.41 M.17 S.17

Concessione edilizia N. **13/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento copertura al fabbricato, presentata il 18/03/1996 con il n. 2641/96 di protocollo, rilasciata il 20/06/1996 con il n. 13 di protocollo.

L'intervento riguarda la copertura dell'intero edificio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°2 del 25/02/2022, l'immobile ricade in zona A

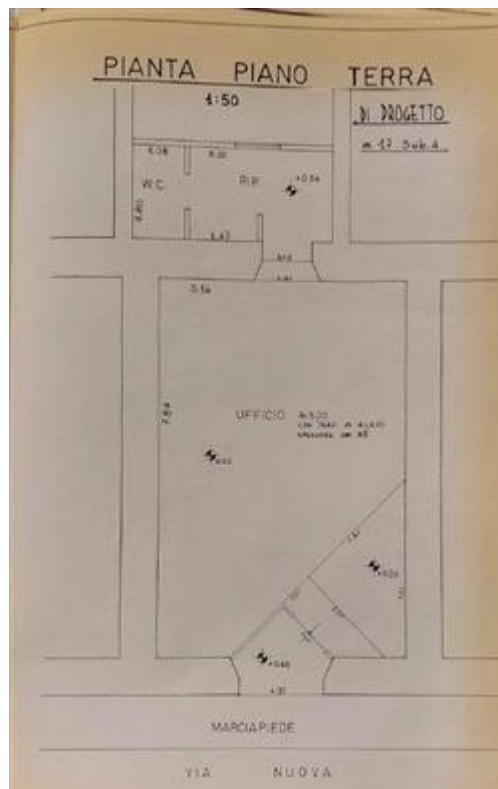
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione cartongesso: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

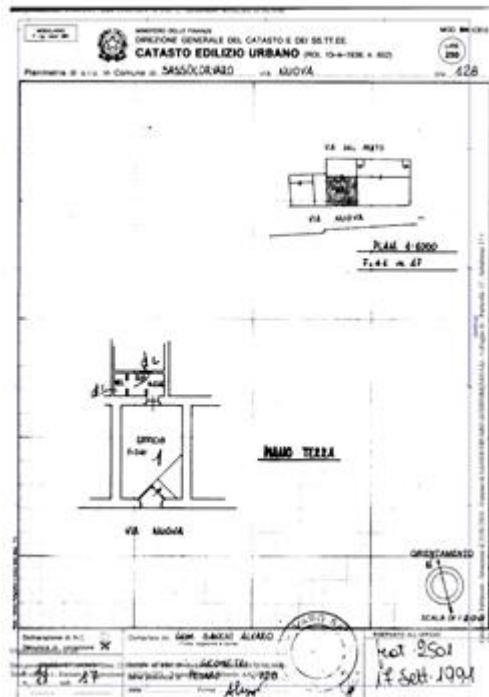
Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato realizzato un controsoffitto non strutturale nel locale ufficio che abbassa l'altezza a 2.65m e una parte a 2.60m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione cartongesso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione cartongesso: €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SASSOCORVARO VIA NUOVA 128, FRAZIONE MERCATALE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SASSOCORVARO via Nuova 128, frazione Mercatale , della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare ad uso ufficio è sito al piano terra di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano sottotetto. L'edificio pre 1967, ha struttura in muratura portante, con solaio di copertura in latero-cemento, esternamente si presenta intonacato in buone condizioni. La posizione risulta dietro la piazza di Mercatale di Sassocorvaro.

L'ufficio ha un'accesso indipendente attraverso una vetrina rientrante e serranda scorrevole orizzontalmente. Sopra l'ingresso è presente l'insegna pubblicitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 17 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 275,01 Euro, indirizzo catastale: via Nuova, 128, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da una zona ingresso con vetrina rientrante oltrepassata la quale si ha accesso ad un ampio "open space" con tre postazioni ad uso ufficio; da questo locale è possibile accedere al bagno attraversando un disimpegno ad uso archivio con una piccola finestra alta.

La pavimentazione è in gress la porta che divide il locale ufficio con il disimpegno è a soffietto in pvc mentre quella del bagno è in legno a battente. I locali si presentano in buono stato manutentivo, non sono state rilevate macroscopiche carenze strutturali.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico, d'illuminazione e idrico sanitario, tutti gli impianti sono autonomi in buono stato, tranne l'impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia a metano che risulta non funzionante, per poter sopperire a tale mancanza è stata installata una pompa di calore nel solo locale principale.





CLASSE ENERGETICA:



[252,18 KWh/m²/anno]

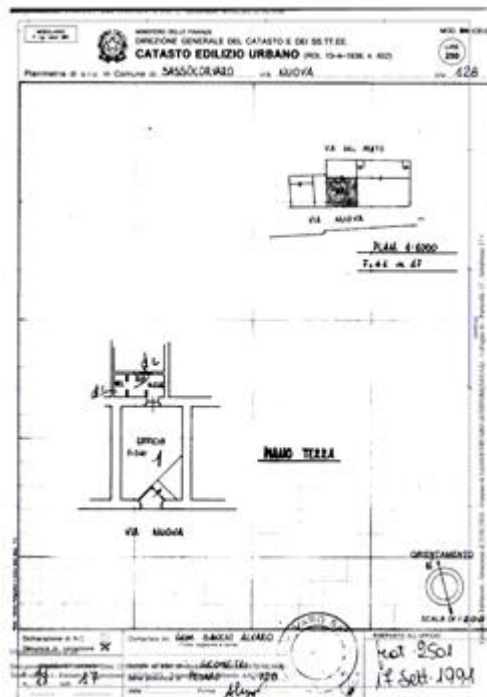
Certificazione APE N. 20240520-041059-20364 registrata in data 20/05/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6mesi / 1 anno

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 840,00

Agenzia locale

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un locale adibito ad ufficio?

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 940,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli uffici siti nel comune di Sassocorvaro di Auditore o limitrofi similati (PU) con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni riferenti alle quotazioni del mercato immobiliare (OMI) relativi al II semestre 2023 ed informazioni presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 900,00 = **43.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche consistenti nel:

1. Ricercare on-line le quotazioni immobiliari (OMI) relative al II semestre 2023 riguardanti immobili simili della stessa zona.

2. Ricercare i valori di mercato degli immobili nella zona del cespite presso le agenzie immobiliari.

Oltre le valutazioni sopra descritte sono state fatte alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione, la particolare commerciabilità dell'area e la classe energetica e lo stato manutentivo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassocorvaro di Auditore, agenzie: Sassocorvaro di Auditore, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Imprese di costruzione/tecnici

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	48,00	0,00	43.200,00	43.200,00
				43.200,00 €	43.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.200,00**

data 20/05/2024

il tecnico incaricato
Elisa Boinaga